

## **DESCRIPCION GENERAL DEL PROCESO DE RECAUDACION DE IMPUESTOS DELICUENTES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA.**

Bajo los Estatutos del Estado de Wisconsin, la Carta Constitutiva y el Código de Ordenanzas de la Ciudad de Milwaukee, la Tesorería de la Ciudad es responsable de la recaudación y ejecución de impuestos. La Constitución del Estado de Wisconsin ordena y aplica impuestos uniformes. La Tesorería de la Ciudad no tiene autoridad para comprometer el capital de los impuestos adeudados o para denegar o remover los cargos de intereses y multas.

La Ciudad de Milwaukee es la única ciudad y la primera en su clase dentro del Estado de Wisconsin que opera de manera diferente a otros municipios en relación con la recaudación de impuestos. La Ciudad de Milwaukee puede perseguir tanto juicios personales por juicio civil como juicios reales de ejecución hipotecaria para hacer cumplir el cobro de impuestos sobre la propiedad. Las parcelas con impuestos morosos o atrasados primero se vuelven elegibles para la ejecución hipotecaria, un año después de entrar en moratoria tributaria, mientras se puede iniciar acción personal una vez que se emite un certificado de impuestos morosos.

Desde 1987 y bajo los términos de un acuerdo de servicio intergubernamental, la Ciudad de Milwaukee compra anualmente las cuentas por cobrar de impuestos morosos del Condado de Milwaukee y retiene los intereses y multas cobrados sobre estas cuentas. Esto consolida la recaudación de impuestos con la Tesorería de la Ciudad y proporciona un proceso más eficiente y conveniente para los contribuyentes de la Ciudad de Milwaukee.

Como el objetivo de la Tesorería de la Ciudad es recaudar los impuestos a la propiedad y no adquirir parcelas morosas de impuestos, la Tesorería de la Ciudad utiliza un proceso de aplicación de impuestos de tres fases que maximiza la recaudación de impuestos y minimiza la adquisición de parcelas con intereses morosos.

La primera fase del proceso de aplicación de impuestos es la recaudación interna. Esta fase consiste en una serie de cuatro cartas de cobro de la Tesorería de la Ciudad y una carta de cobro bajo la firma de un abogado Asistente de la Ciudad.

En la segunda fase, las cuentas de impuestos que quedan pendientes por pagar se remiten a los abogados de la Ciudad de Milwaukee, el bufete Kohn Law Firm, por un periodo de 12 meses, donde los abogados de cobro manejan las cuentas, hacen arreglos de pago, persiguen juicios personales cuando se considere conveniente según las pautas establecidas por la Ciudad, y busca alternativas posteriores al juicio, como embargos de salario y embargos de alquiler cuando se considere necesario.

Si el Departamento de Servicios Vecinales (DNS) determina que una parcela o propiedad con impuestos morosos está desocupada o abandonada, la cuenta no se remite al bufete de abogados, sino que se traslada a la tercera fase de aplicación de impuestos de acuerdo con la Resolución 150164 del Concejo Común de Milwaukee, que fue posteriormente modificada por la Resolución 150772

En la tercera y última fase, como último recurso, la Tesorería de la Ciudad continúa con la ejecución hipotecaria contra las parcelas que continúan en moratoria. Tres meses antes de que se presente una acción de ejecución hipotecaria sobre la propiedad, se envían cartas previas a los propietarios morosos notificándoles la inminente presentación del juicio hipotecario fiscal e informándoles el pago de impuestos requerido sobre la propiedad para evitar la ejecución hipotecaria. Si no se toman medidas para evitar dicha ejecución, los dueños de propiedad afectados por el atraso de impuestos y todas las partes afectadas, como los acreedores hipotecarios, y titulares del derecho de retención son notificados por correo certificado acerca de la acción de ejecución hipotecaria de impuestos reales que se presenta en el Tribunal de Circuito del Condado de Milwaukee.

Durante el periodo de redención de 8 semanas, el cual comienza con una publicación en el periódico "DAILY REPORTER" sobre el aviso de la acción de ejecución hipotecaria de la propiedad, las parcelas o propiedades con impuestos morosos o atrasados pueden ser redimidas y recuperadas de la ejecución hipotecaria mediante el pago total elegible de los impuestos adeudados.

El periodo de redención de 8 semanas es seguido por un periodo de respuesta de 4 semanas. Durante este periodo, todos los embargados tienen la oportunidad de responder o contestar la acción de ejecución. Hay solo 3 defensas validas contra una acción de ejecución hipotecaria sobre la propiedad. Las cuales son: (1) La parcela o propiedad afectada no estaba sujeta a impuestos; (2) Los impuestos adeudados se pagaron en su totalidad antes del último día del periodo de redención; y (3) El gravamen fiscal está prohibido por el estatuto de limitaciones. Si no se pagan los impuestos y no se presenta una defensa valida, el Tribunal de Circuito del Condado de Milwaukee otorga una sentencia de ejecución hipotecaria a la Ciudad de Milwaukee y toma posesión de las propiedades o parcelas en moratoria fiscal.

El Departamento de Desarrollo de la Ciudad (DCD) administra todas las propiedades adquiridas por la Ciudad de Milwaukee a través de ejecuciones hipotecarias reales. EL Departamento de Desarrollo de la Ciudad (DCD) también comercializa las propiedades para su venta.

Los propietarios anteriores pueden solicitar al Concejo Común de Milwaukee (Milwaukee Common Council) que anule la sentencia de ejecución hipotecaria de la propiedad, de conformidad con el Código de Ordenanzas de Milwaukee, sección 304-50. La petición deberá presentarse dentro de los 90 días posteriores a la sentencia de la ejecución hipotecaria. La petición debe ser acompañada de una tarifa administrativa de \$1,370.00 la cual no es reembolsable. Posteriormente se lleva a cabo una audiencia ante el Poder Judicial del Consejo Común y el Comité de la Legislación sobre la petición y las recomendaciones sobre la concesión para anular la sentencia de ejecución hipotecaria en la propiedad la cual se decide por el voto pleno del Concejo Común (Common Council). Como condición para anular la sentencia de ejecución hipotecaria real, el dueño anterior de la propiedad debe pagar todas las cuotas y cargos adeudados antes de la reunión del Concejo común en la que se tomara acción sobre la petición. Todos los impuestos adeudados y todos los costos incurridos por la Ciudad mientras la propiedad estaba bajo la administración del Departamento de Desarrollo de La Ciudad (CDC) deben pagarse en su

totalidad dentro de los 30 días posteriores a la aprobación de la petición por parte del Consejo común para anular la sentencia de ejecución hipotecaria. Si el peticionario posee otras propiedades en la ciudad que están en mora o atraso de impuestos, todos los saldos pendientes adeudados en las otras propiedades también deben pagarse en su totalidad, o debe acordarse, establecerse y poner en marcha un plan de pago.

El proceso de aplicación y recaudación de impuestos de tres fases utilizadas por la Tesorería de la Ciudad desde el año 2000, ha demostrado ser muy efectivo. La Tesorería de la Ciudad colecta cerca de .99 Centavos por cada dólar recaudado de los impuestos sobre la propiedad en la Ciudad de Milwaukee. Esta es una de las mejores tasas de impuestos sobre la propiedad recaudados en el país.

